LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

Canada

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : octobre 2008

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

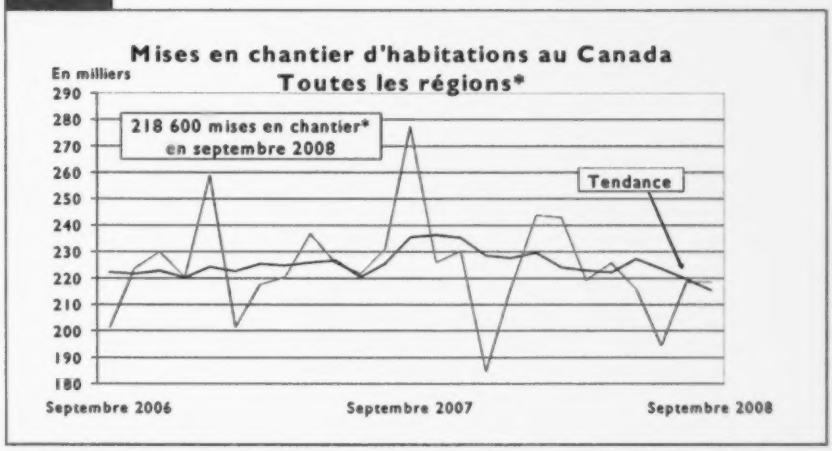
Le rythme des mises en chantier d'habitations est resté élevé en septembre

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada a enregistré une légère hausse : il est passé de 218 400, en août, à 218 600, en septembre.

Le niveau des mises en chantier d'habitations est resté élevé en septembre; il a continué de se maintenir au-dessus de la barre des 200 000 unités.

Table des matières

Figure 1



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

L'augmentation enregistrée en septembre a été favorisée par l'accélération des mises en chantier de logements collectifs.

La construction résidentielle en milieu urbain s'est intensifiée en septembre grâce au segment des logements collectifs

En septembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains a progressé de 0,1 % par rapport à août. Il a réalisé un gain de 5,5 % dans le segment des logements collectifs, mais a reculé de 8,1 % dans celui des maisons individuelles, se chiffrant respectivement à 122 600 et à 70 100.

Les mises en chantier en milieu urbain ont diminué seulement en Ontario

Toujours dans les centres urbains, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier s'est accru ou est demeuré inchangé dans toutes les régions du Canada, sauf en Ontario, où il a régressé de 6,6 % en septembre et s'est établi à 80 900. Il est monté à 9 500 dans les provinces de l'Atlantique, à 29 000 dans celles des Prairies et à 33 800 en Colombie-Britannique. Au Québec, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain est resté stable (39 500). Dans le segment des logements collectifs, il a grimpé partout au pays sauf en Ontario (-1,9 %). En milieu rural, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en septembre est estimé à 25 100[1].

Le cumul des mises en chantier a diminué en septembre

Dans les régions urbaines et rurales, le nombre réel d'habitations mises en chantier durant les neuf premiers mois de 2008 a glissé de 5,7 % par rapport à celui de la même période en 2007, selon les estimations. En milieu urbain, il s'est replié de 0,8 % (chiffre estimatif), le recul de 15,6 % survenu dans le segment des maisons individuelles l'ayant emporté sur la hausse de 12,2 % enregistrée du côté des logements collectifs.

La croissance du prix des habitations neuves continue de s'affaiblir

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a monté de 2,3 % en août 2008, comparativement au même mois l'an dernier. Août a aussi été le septième mois d'affilée où le taux de croissance de l'IPLN en glissement annuel a diminué.

En août, l'IPLN s'est accru en glissement annuel dans tous les centres du Canada, sauf à Edmonton (-5,7 %), Calgary (-1,1 %) et Victoria (-0,3 %). Des hausses supérieures à 10 % ont été relevées à St. John's (23,7 %) et à Regina (23,1 %).

Marché de la revente

Le volume de ventes S.I.A.®[2] et d'inscriptions a augmenté en septembre

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) s'est accru dans les principaux marchés[3] du Canada. De 24 937 en août 2008, il est passé à 25 680 le mois suivant, ce qui représente une hausse de 3,0 %.

Quant au nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® enregistré en septembre dans les principaux marchés du pays, il affichait une augmentation de 3 % par rapport à août, passant de 47 426 à 48 870.

[1] Au début de chaque trimestre, la SCHL estime le nombre mensuel de mises en chantier en milieu rural. Au dernier mois de tout trimestre, elle effectue son Relevé des mises en chantier et des achèvements pour les centres ruraux et corrige l'estimation.
[2] Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
[3] Les principaux marchés du S.I.A.® sont les suivants : Calgary, Edmonton, Halifax-Dartmouth, Hamilton-Burlington, Kitchener-Waterloo, London & St. Thomas, Mauricie et Trois-Rivières, Montréal, Ottawa-Carleton, Outaouais, ville de Québec, Regina, Saguenay-Lac-Saint-Jean, Saint John, Saskatoon, district de St. Catharines, St. John's, Sudbury, Thunder Bay, Toronto, Grand Vancouver, Victoria, Windsor et Winnipeg.

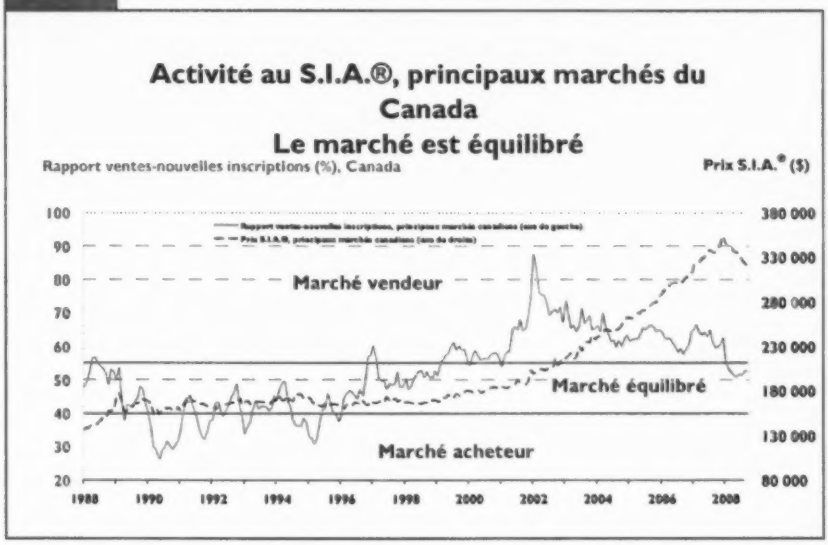
Le ralentissement de la croissance des prix indique que le marché est équilibré

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions[1] (RVNI) est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

Au cours des dix dernières années, le marché de la revente canadien a été la plupart du temps favorable aux vendeurs. Depuis quelque temps, le fléchissement du RVNI et la décélération de la croissance des prix observés cette année indiquent que le marché tend vers l'équilibre. Dans les principaux marchés du Canada, le RVNI désaisonnalisé s'est situé à 53 % en septembre, accusant un léger recul par rapport à celui enregistré en août. La conjoncture du marché de la revente permet de constater que les conditions se sont graduellement rapprochées du point d'équilibre, d'où un ralentissement de la progression des prix des logements.

En septembre, le prix S.I.A.® moyen désaisonnalisé des habitations situées dans les principaux marchés du Canada a diminué de 0,2 % d'un mois à l'autre et s'est établi à 321 013 $. Quant au prix S.I.A.® moyen non désaisonnalisé, il a diminué de 6,2 % en septembre par rapport au même mois en 2007.

Figure 2



Les données sont désaisonnalisées et annualisées.
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Conjoncture économique

En septembre, il s'est créé un nombre net de 107 000 emplois, de sorte que le taux d'emploi a atteint 63,7 %. Par ailleurs, le nombre d'actifs a augmenté de 113 700 durant le mois. Au pays, le taux de chômage est demeuré inchangé (6,1 %).

D'août à septembre, le nombre désaisonnalisé d'emplois a crû dans cinq provinces, soit celles de l'Ontario, du Québec, de l'Alberta, de la Saskatchewan et de la Nouvelle-Écosse. Les plus fortes hausses d'emplois ont été observées en Ontario (52 200) et au Québec (31 700).

Durant la période de douze mois qui s'est terminée en septembre 2008, le niveau d'emploi désaisonnalisé a avancé de 1,6 % au Canada. Cette augmentation équivaut à 276 800 postes. L'emploi à temps partiel s'est accru de 5,2 % et l'emploi à plein temps, de 0,8 %.

[1] *Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré.*

La Banque du Canada, tout comme d'autres grandes banques centrales, a annoncé une réduction de son taux directeur. Le 21 octobre, elle a abaissé de 25 centièmes de point son taux cible du financement à un jour, le faisant passer à 2,25 %. C'est la deuxième baisse consécutive que subit ce taux en moins de deux semaines. L'intensification de la crise financière internationale a incité les banques centrales à augmenter le degré de détente monétaire. La prochaine annonce de la Banque du Canada concernant son taux directeur est prévue pour le 9 décembre.

L'Indice des prix à la consommation (IPC) a progressé de 3,4 % en septembre par rapport au niveau atteint un an plus tôt. Les coûts associés à l'énergie et à la nourriture sont principalement à l'origine de la montée des prix à la consommation.

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2007	T1:08	T2:08	T3:08	M07:08	M08:08	M09:08
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	228,3	234,4	220,1	210,4	194,4	218,4	218,6
Variation en % par rapport à la période précédente	0,4	9,5	-6,1	-4,4	-10,0	12,3	0,1
Canada, toutes catégories, régions rurales	34,6	21,4	26,4	25,9	25,9	25,9	25,9
Variation en % par rapport à la période précédente	6,9	-35,7	23,4	-1,9	-1,9	0,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	193,7	213,0	193,7	184,5	168,5	192,5	192,7
Variation en % par rapport à la période précédente	-0,7	17,9	-9,1	-4,7	-11,1	14,2	0,1
Canada, log. individuels, régions urbaines	90,9	81,9	77,2	73,6	74,7	76,3	70,1
Variation en % par rapport à la période précédente	-3,5	-9,5	-5,7	-4,7	0,0	2,1	-8,1
Canada, log. collectifs, régions urbaines	102,9	131,1	116,5	110,9	93,8	116,2	122,6
Variation en % par rapport à la période précédente	2,0	45,3	-11,1	-4,8	-18,3	23,9	5,5
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	2,6	2,8	3,0	3,3	2,9	3,8	3,2
Variation en % par rapport à la période précédente	18,6	-6,7	7,1	10,0	3,6	31,0	-15,8
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0,8	0,7	0,7	0,6	0,6	0,8	0,5
Variation en % par rapport à la période précédente	1,6	-12,5	0,0	-14,3	0,0	33,3	-37,5
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	4,8	5,9	3,9	4,2	4,7	3,4	4,4
Variation en % par rapport à la période précédente	-3,0	25,5	-33,9	7,7	20,5	-27,7	29,4
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	4,2	4,4	4,6	4,2	4,5	3,7	4,5
Variation en % par rapport à la période précédente	3,8	7,3	4,5	-8,7	-2,2	-17,8	21,6
Québec, toutes catégories et régions	48,6	48,4	48,0	47,5	49,4	46,5	46,5
Variation en % par rapport à la période précédente	1,4	20,1	-0,8	-1,0	6,2	-5,9	0,0
Ontario, toutes catégories et régions	68,1	78,7	78,6	75,8	52,8	90,2	84,5
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,2	21,6	-0,1	-3,6	-35,6	70,8	-6,3
Manitoba, toutes catégories et régions	5,7	5,4	6,0	5,5	5,6	5,6	5,5
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	-1,8	11,1	-8,3	1,8	0,0	-1,8
Saskatchewan, toutes catégories et régions	6,0	6,8	8,2	7,3	8,4	6,3	7,4
Variation en % par rapport à la période précédente	61,7	21,4	20,6	-11,0	-22,2	-25,0	17,5
Alberta, toutes catégories et régions	48,3	41,9	29,4	25,8	28,9	23,7	24,6
Variation en % par rapport à la période précédente	-1,3	-2,6	-29,8	-12,2	22,5	-18,0	3,8
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	39,2	39,4	37,7	36,2	36,6	34,4	37,5
Variation en % par rapport à la période précédente	7,6	-6,9	-4,3	-4,0	2,8	-6,0	9,0

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Données sur le marché de l'habitation, suite (DDA)*

	2007	T1:08	T2:08	T3:08	M07:08	M08:08	M09:08
Canada, toutes catégories, régions urbaines	193,7	213,0	193,7	184,5	168,5	192,5	192,7
Terre-Neuve, toutes catégories, régions urbaines	1,8	2,3	1,9	2,4	2,0	2,9	2,3
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories, régions urbaines	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,6	0,3
Nouvelle-Écosse, toutes catégories, régions urbaines	3,3	4,9	3,1	3,4	3,9	2,6	3,6
Nouveau-Brunswick, toutes catégories, régions urbaines	3,0	3,0	3,3	3,0	3,3	2,5	3,3
Québec, toutes catégories, régions urbaines	40,9	43,5	41,8	40,5	42,4	39,5	39,5
Ontario, toutes catégories, régions urbaines	62,8	75,9	74,7	72,2	49,2	86,6	80,9
Manitoba, toutes catégories, régions urbaines	3,8	3,1	4,1	3,6	3,7	3,7	3,6
Saskatchewan, toutes catégories, régions urbaines	4,8	5,0	5,7	4,6	5,7	3,6	4,7
Alberta, toutes catégories, régions urbaines	38,5	37,9	25,0	21,9	25,0	19,8	20,7
Colombie-Britannique, toutes catégories, régions urbaines	34,4	36,9	33,6	32,5	32,9	30,7	33,8

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2007	T1:08	T2:08	T3:08	M07:08	M08:08	M09:08
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	6,0	6,8	7,3	7,6	7,3	7,6	8,0
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	16,1	10,0	19,9	38,4	35,7	37,4	41,9
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	8,6	9,3	8,9	9,1	9,1	9,0	9,3
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	3,0	7,3	12,3	4,6	4,7	3,0	6,1
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	153,0	158,0	158,4	n.d.	158,6	158,6	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	7,7	6,3	4,3	n.d.	2,7	2,3	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	524,2	473,0	464,4	n.d.	462,9	445,4	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	7,9	-10,5	-13,6	n.d.	-15,7	-14,3	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	305,7	314,0	309,8	n.d.	301,9	296,6	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,7	6,7	2,1	n.d.	-2,2	-3,4	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire affiché à 1 an, en % (moyenne sur la période)	6,90	7,25	6,68	6,75	6,95	6,65	6,65
Taux hypothécaire affiché à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	7,07	7,29	6,93	6,95	7,15	6,85	6,85

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.